

Telefon: 0 233-26609
0 233-28156
Telefax: 0 233-28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Kommunalreferat

Sozialreferat

**Referat für Arbeit und
Wirtschaft**

**Wohnraumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München
Bericht zu Wohnungsleerständen zum 31.03.2014
Entwicklung der Wohnungsleerstände seit dem 31.12.2013**

**Vollzug des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013
Wohnraumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München**

**Aktuelle Sanierungsplanungen in der Gollierstraße 84, 86, 86 a und
Westendstraße 151
Antrag Nr. 08-14 / A 03792 von Herrn Stadtrat Andreas Lotte,
Herrn Stadtrat Alexander Reissl, Frau Stadträtin Claudia Tausend
und Frau Stadträtin Ulrike Boesser vom 13.11.2012**

Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 00448

§ 4 Nr. 9 b GeschO
§ 2 Nr. 15 GeschO

Anlagen

1. Leerstandstabelle GWG
2. Leerstandstabelle GEWOFAG
3. Leerstandstabelle Kommunalreferat
4. Leerstandstabelle Sozialreferat
5. Legende Zwischennutzung
6. Legende Stadtbezirke
7. Antrag Nr. 08-14 / A 03792 vom 13.11.2012

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 08.07.2014

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentinnen und Referenten

Die Vollversammlung des Stadtrates hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Kommunalreferat, das Sozialreferat und das Referat für Arbeit und Wirtschaft am 18.12.2013 beauftragt, künftig mit einer gemeinsamen Vorlage im A-Teil der Vollversammlung des Stadtrates über die Quartalsberichte zu Mietwohnungsleerständen, die länger als 6 Monate andauern, zu berichten.

Die auf den Stadtratsauftrag vom 18.12.2013 zurückgehende Berichterstattung bildet die Grundlage für eine Analyse von Mietwohnungsbeständen, die länger als 6 Monate leer stehen. In der Vollversammlung am 19.02.2014 (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 14089) wurde der erste Quartalsbericht vorgelegt und führte zu einer Weiterentwicklung mit dem Auftrag an die Expertenrunde, eine detaillierte Prüfung der Zwischennutzungspotentiale aller länger als 3 Monate leerstehender Wohnungen vorzunehmen.

Nach der Erläuterung der wesentlichen Entwicklungen und Maßnahmen gegen Wohnungsleerstände seit dem 19.02.2014 (vgl. hierzu Ziffer 1) wird im Rahmen dieser Beschlussvorlage eine neue Perspektive auf unvermeidbare Wohnungsleerstände ermöglicht und eine systematische Ergänzung der bisher erfolgten Berichterstattung unter Ziffer 2 vorgenommen. Diese beinhaltet die Erhebung der Dauer bis zum Beginn der leerstandsverursachenden Maßnahme und ermöglicht somit Rückschlüsse auf mögliche Zwischennutzungen beziehungsweise die tatsächlichen Auswirkungen auf den Münchner Wohnungsmarkt.

Der Bericht über leerstehende Wohnungsbestände in der bisherigen Systematik der Kategorisierung wird daraufhin unter Ziffer 3 fortgeschrieben und schließlich werden neben dieser Betrachtung von unvermeidbaren Wohnungsleerständen die bisherigen Erkenntnisse aus der Expertenrunde hinsichtlich eventuell bestehender Zwischennutzungspotentiale unter Ziffer 4 dargestellt.

Anzumerken ist, dass das Zahlenwerk zu den Wohnungsleerständen ständigen Änderungen unterworfen ist und deshalb die Ausführungen stichtagsbezogen Gültigkeit besitzen. Berichtsstand für das Zahlenwerk zu den Wohnungsleerständen ist der 31.03.2014.

Zuständig für die vorliegende Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 15 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München. Eine direkte Befassung der Vollversammlung ohne Vorberatung in den jeweiligen Fachausschüssen - dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, dem Sozialausschuss, dem Kommunalausschuss sowie dem Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft - ist gemäß Entscheidung des Ältestenrates vom 22.11.2013 sowie Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013 hinsichtlich der wohnungspolitischen Brisanz des Themas erforderlich, um eine quartalsweise Berichterstattung vor Ablauf des jeweiligen Quartals gewährleisten zu können.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Kommunalreferat, das Sozialreferat und das Referat für Arbeit und Wirtschaft berichten wie folgt:

1. Wesentliche Entwicklungen und Maßnahmen gegen Wohnungsleerstand seit dem 19.02.2014

In der Vollversammlung des Stadtrates am 18.12.2013 wurden einzelne Mietobjekte angeführt, deren Leerstände als nicht akzeptabel eingestuft wurden. Über die seit diesem Zeitpunkt ergriffenen Maßnahmen wurde in der Vollversammlung des Stadtrates am 19.02.2014 berichtet. Nunmehr wird nachfolgend über den aktuellen Entwicklungsstand zu diesen und anderen wesentlichen Maßnahmen berichtet.

1.1. Wagnerstraße 3, Thierschstraße 10

*Anzahl leerstehender Wohnungen zum 31.03.2014: insgesamt 11 WE, davon 5 WE Wagnerstraße, 6 WE Thierschstraße
Wohnungen im Eigentum der GEWOFAG*

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 18.12.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 13430, "Wohnraumversorgung: Bezahlbaren Wohnraum für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter schaffen sowie dauerhaft sichern") das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, auf Basis eines vom Personal- und Organisationsreferat zu entwickelnden Gesamtkonzeptes gemeinsam mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG die Pilotprojekte in der Thierschstraße 10 und der Wagnerstraße 3 zur Realisierung von Wohnungen für städtische Dienstkräfte, vor allem in sozialen Berufen, weiter zu verfolgen. Bei der Realisierung dieser Projekte wirken die Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG, das Sozialreferat und das Personal- und Organisationsreferat mit und bringen ihr jeweils einschlägiges Fachwissen ein.

Sowohl in der Thierschstraße 10 als auch in der Wagnerstraße 3 sind unverändert Leerstände, die länger als sechs Monate andauern, vorhanden. Diese Anwesen müssen, wie bereits per Stadtratsvorlagen vom 18.12.2013 und 19.02.2014 ausführlich berichtet, abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden, da aufgrund der sehr hohen Sanierungskosten die Gebäude nicht wirtschaftlich saniert werden können. Die Bauvorbescheide liegen vor. Die notwendigen Vergabeverfahren der Planungsleistungen wurden auf den Weg gebracht. Die Planungen begannen im März 2014, nach heutigem Kenntnisstand können die Baumaßnahmen voraussichtlich Ende 2014 beginnen.

In der Wagnerstraße 3 wurden drei Wohnungen zur Zwischenvermietung instand gesetzt, eine Wohnung konnte seit dem Bericht vom 19.02.2014 vermietet werden. Drei Wohnungen können nicht zwischengenutzt werden, da die Instandsetzung der Wohnungen wegen der erforderlichen Herstellung des derzeit fehlenden Rettungsweges zu den Dachgeschosswohnungen (Brandschutz) unwirtschaftlich wäre. Das Anwesen soll durch einen Neubau mit 8 Wohnungen ersetzt und an Alleinerziehende vermietet werden. Im Erdgeschoss ist eine Betreuungseinrichtung für 10 Kinder vorgesehen.

1.2. Keferstraße 24, Kreuzstraße 9, Rothmundstraße 3, Böcksteinerstraße 31, Pilotystraße 8

Anzahl leerstehender Wohnungen zum 31.03.2014: insgesamt 25 WE, davon 7 WE Keferstraße 24, 3 WE Kreuzstraße, 5 WE Rothmundstraße, 4 WE Böcksteinerstraße, 6 WE Pilotystraße.

Verwaltung durch die GEWOFAG für die Stiftungsverwaltung

Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 09.01.2014 "Stiftungsimmobilien des Sozialreferats" (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 13783) wurde das Sozialreferat beauftragt, die GEWOFAG mit der Durchführung von Entwicklungskonzepten für mehrere Anwesen mit Leerständen, die länger als sechs Monate andauern, zu beauftragen. Es handelt sich um die Immobilien Keferstraße 24, Kreuzstraße 9 und Rothmundstraße 3, über deren Leerstände in den Berichten vom 18.12.2013 und 19.02.2014 ausführlich berichtet wurde.

Das Entwicklungskonzept der GEWOFAG vom 16.05.2014 für die Keferstraße 24 liegt vor und wird nach Fertigstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung im 1. Quartal 2015 dem Sozialausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt.

Aufgrund des aktuell äußerst dringlichen Bedarfs an Unterbringungsplätzen, insbesondere für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge, wurde die Keferstraße 24 erneut gemeinsam mit freien Trägern der Wohlfahrtspflege intensiv untersucht, ob nicht eventuell einige der Wohnungen mit zusätzlichen städtischen Mitteln doch noch für die Belegung mit unbegleiteten minderjährigen Flüchtlingen in Frage kommen. Aufgrund des hohen Instandhaltungsbedarfs und der kurzen Nutzungsdauer lässt sich dies jedoch nicht realisieren.

Die per Beschluss des Sozialausschusses vom 09.01.2014 beauftragten Entwicklungskonzepte für die Anwesen Kreuzstraße 9 sowie Rothmundstraße 3 liegen vor. Das Konzept für die Kreuzstraße wird dem Stadtrat noch vor der Sommerpause zur Beschlussfassung vorgestellt werden.

Nach bisherigen Planungen ist davon auszugehen, dass mit den Baumaßnahmen in der Kreuzstraße im 1. Halbjahr 2015 begonnen werden kann.

In Bezug auf das Anwesen in der Rothmundstraße bedarf es zunächst noch einer abschließenden Wirtschaftlichkeitsberechnung. Grundlage hierfür ist ein Verkehrswertgutachten des Bewertungsamtes, das derzeit erstellt wird.

Eine Zwischennutzung ist bei beiden Anwesen aufgrund des bereits in der Vollversammlung des Stadtrates am 19.02.2014 ausführlich dargestellten Sanierungsbedarfs auch für eine kurzfristige Nutzung nicht umsetzbar. Dies wurde in einer erneuten Begehung (nunmehr mit Trägern der freien Wohlfahrtspflege) nochmals bestätigt.

Für das Anwesen Böcksteinerstraße 31, das aus Gründen der Wirtschaftlichkeit für eine kurzfristige, befristete Vermietung nicht in Frage kommt, wurde zwischenzeitlich zusammen mit Trägern der freien Wohlfahrtspflege ein neuer Lösungsweg gefunden.

Im Hinblick auf die strenge Stifterauflage (Nichtverkaufsklausel gültig bis 2024) steht das Sozialreferat in intensiven Verhandlungen mit einem interessierten Träger, um einen entsprechenden Überlassungsvertrag für die Dauer von 10 Jahren abzuschließen. Vorteil dieser Regelung ist, dass die Stiftung den Wunsch der Stifterin für die gesamte Zeitdauer erfüllen kann und für den Träger eine akzeptable Investition im Hinblick auf die Dauer der Überlassung möglich ist. Aufgrund der umgebenden Nutzung und Bebauung ist eine Überlassung für Pflegekräfte und Erziehungspersonal vorgesehen, die mit Beendigung der Überlassungsvereinbarung ebenfalls beendet wird.

Das Sozialreferat wird sich hier an bereits bestehende Überlassungsverträge zwischen dem Kommunalreferat und freien Trägern orientieren, um insbesondere jegliche Haftungsrisiken für die Stiftung aufgrund der Überlassung im unsanierten und somit nicht verkehrssicheren Zustand auszuschließen.

Hinsichtlich der Pilotystraße 8 wurde per Beschluss der Vollversammlung vom 19.02.2014 das Sozialreferat beauftragt, nach dem Vorliegen des endgültigen Sanierungskonzepts dem Stadtrat einen konkreten Vorschlag zur Förderung der Wohnungen mit den aktuellen Zahlen vorzulegen. Die Pilotystraße 8 ist zwischenzeitlich als Baudenkmal ausgewiesen. Der Sozialausschuss wird auf der Grundlage einer Entwurfsplanung mit der Kostenberechnung erneut befasst, sobald die denkmalschutzrechtlichen Belange abgeklärt sind.

Für das Rückgebäude der Pilotystraße konnte zusammen mit dem Amt für Wohnen und Migration eine befristete Vermietung ab Anfang Juli 2014 bis zum Beginn der Sanierung der Immobilie voraussichtlich im Mai 2015 realisiert werden.

1.3. Westendstraße 151 / Gollierstraße 84, 86, 86 a

Anzahl leerstehender Wohnungen zum 31.03.2014: insgesamt 36 WE, davon 11 WE

Westendstraße 151, 1 WE Gollierstraße 84, 24 WE Gollierstraße 86, 86a

Wohnungen im Eigentum der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH

Beim Anwesen Westendstraße 151 handelt es sich um ein Anwesen mit erheblichem Instandhaltungsstau und Wasserschäden mit Folgeschäden bezüglich der Statik des Gebäudes.

Das Anwesen ist Teil eines Sanierungskonzeptes, das in drei Bauteile bzw. Bauabschnitte aufgeteilt ist, nämlich in die Modernisierungsmaßnahme in der Gollierstraße 86 und 86a, in der Gollierstraße 84 (Vorder- und Rückgebäude sowie Tiefgarage einschließlich der

Neugestaltung und Begrünung des Innenhofes) und in der Westendstraße 151.

Im Bauabschnitt Gollierstraße 86, 86a werden gemäß Aufsichtsratsbeschluss der GWG München vom 07.06.2013 die beiden Vordergebäude, die sich um einen Innenhof gruppieren, modernisiert. Wesentliche Bestandteile der Modernisierungsmaßnahmen sind der Einbau von Aufzügen und einer Zentralheizung, die energetische Ertüchtigung von Fassade und oberster Geschossdecke sowie die Neugestaltung der Grundrisse nach den heutigen Anforderungen. Dadurch entstehen 29 barrierearme Wohnungen. Baubeginn ist der 01.08.2014; die Fertigstellung wird für das Jahresende 2015 geplant. Derzeit sind von insgesamt 35 Wohnungen nur noch 4 Wohnungen vermietet: Von 31 leerstehenden Wohnungen stehen zum Stichtag 31.03.2014 insgesamt 25 Wohnungen länger als 6 Monate leer. Der Freizug der vier Wohnungen ist in Abstimmung mit den betroffenen Mieterinnen und Mietern für den 31.07.2014 vorgesehen. Eine zeitlich befristete Zwischenvermietung ist daher nicht sinnvoll.

Die Instandsetzungsmaßnahmen an Fassade und Dach des Bauabschnittes Gollierstraße 84 (Vorder- und Rückgebäude) wurden bereits beendet. Der Umbau der 4 bisherigen Schlafplätze in eine Wohnung läuft bereits. Weitere Wohnungsleerstände sind nicht vorhanden.

Derzeit befindet sich der Hof Gollierstraße 86 sowie 84 in der Überplanung. Hier soll eine Tiefgarage mit 38 Stellplätzen entstehen, sowie Atelierhäuser zur Nutzung für Künstler. Es soll eine Hofbegrünung mit Durchwegung von der Westendstraße bis zur Gollierstraße entstehen.

Mit Beschluss des Aufsichtsrates der GWG München vom 29.11.2013 wurde dem umfassenden Modernisierungskonzept für die Westendstraße 151 zugestimmt. Dieses sieht im Vordergebäude den Einbau einer Zentralheizung, die Erneuerung der gesamten Installation, die Neuordnung der Grundrisse in zeitgemäße Wohnungen, den Ausbau des Dachgeschosses, den Einbau von neuen Bädern, die Verbesserung des Schall- und Wärmeschutzes sowie brandschutztechnische Ertüchtigungsmaßnahmen vor. Insgesamt entstehen auf diese Weise 21 Wohnungen. Das Rückgebäude wurde zuletzt im Unter- und Erdgeschoss gewerblich genutzt, die Obergeschosse und das teilausgebaute Dachgeschoss bestehen aus zusammengelegten Einzelunterkünften, zum Teil mit Gemeinschaftstoiletten. Hier wird das Gewerbe ausgelagert und sämtliche Geschosse für Wohnraumnutzung umgebaut werden. Spätester Baubeginn ist der 01.03.2015; vorausgesetzt alle 12 noch vermieteten Wohnungen (von insgesamt 23 Wohnungen in der Westendstraße 151) stehen bis zu diesem Termin leer. Den betreffenden Mieterinnen und Mietern werden angemessene Übergangswohnungen bzw. Ersatzwohnungen angeboten. In den bisherigen Leerstandsberichten waren die 11 leerstehenden Wohnungen aufgrund umfangreicher Schäden in die Zwischennutzungskategorie 2 eingeordnet worden. Infolge der in der Voll-

versammlung des Stadtrates vom 19.02.2014 beschlossenen erweiterten Prüfung der Möglichkeiten zur Zwischennutzung konnten die 11 Wohnungen mittlerweile als grundsätzlich für eine Zwischennutzung möglich und somit in Kategorie 1 eingestuft werden. Der erforderliche Kostenumfang für jede einzelne Wohnung muss noch ermittelt und mit der möglichen Zwischennutzungsdauer abgestimmt werden. Sollte ein vorzeitiger vollständiger Freizug beider Gebäude möglich werden (vor dem 28.02.2015), wird statt einer zeitlichen Zwischenvermietung der sofortige Beginn der Baumaßnahme angestrebt.

1.4. Seydlitzstraße und Bingener Straße

Anzahl leerstehender Wohnungen zum 31.03.2014: 2

Wohnungen im Eigentum der Stiftungsverwaltung, verwaltet durch externe Hausverwaltung

Die Instandsetzung und Wiedervermietung der Wohnungen in der Seydlitzstraße 43, 45 und Bingener Straße 6, 6 a ist nunmehr fast vollständig abgeschlossen.

So konnten seit dem letzten Leerstandsbericht weitere fünf Wohnungen, 3 Wohnungen in der Bingener Straße und 2 Wohnungen in der Seydlitzstraße, instandgesetzt und zum 01.02. bzw. 01.03.2014 wieder vermietet werden.

Auch die umfangreiche Instandsetzung mit Grundrissänderungen der großen ehemaligen Stifterwohnung in der Seydlitzstraße 43 konnte abgeschlossen werden und wird zum 01.08.2014 wieder vermietet. Die Renovierung der zweiten Wohnung wurde Anfang Juni 2014 abgeschlossen. Sie wird voraussichtlich ab 01.08.2014 wieder vermietet.

2. Perspektive Maßnahmenbeginn

2.1. Maßnahmen am Wohnungsbestand

Die unter Ziffer 3 erläuterte Gesamtzahl von **587** länger als 6 Monate leerstehenden Wohnungen relativiert sich deutlich unter dem Blickwinkel der zur Zeit durchgeführten oder zeitlich nahen Maßnahmen (Modernisierung, Sanierung, Abbruch und Neubau). Die Leerstände sind in der Regel baulich bedingt und damit Teil des Wohnungs-Investitionsbestands und nicht des Kernbestands. Es handelt sich vielmehr um Wohngebäude, die zu umfassenden Sanierungen/Modernisierungen anstehen oder aufgrund ihres Zustandes zum Abbruch (anschließend Wohnungsneubau) vorgesehen sind. Eine unbefristete Vermietung ist in diesen Fällen nicht möglich. Der verbleibende Anteil vermietungsbedingten Leerstands aufgrund von Einzelmodernisierungen oder mangelnder Nachfrage ist äußerst gering und kann nur bedingt beeinflusst werden.

Der - vorübergehende - Leerstand ist größtenteils erforderlich, um die Sanierungsarbeiten

durchführen, bzw. die Gebäude für den geplanten Wohnungsneubau (mit zusätzlichen Wohnungen und Wohnflächen gegenüber dem Bestand) abbrechen zu können.

2.2. Auswertung der Zeitspanne bis zum Maßnahmenbeginn

Ergänzend zu den Ausführungen über die Zwischennutzungsmöglichkeiten der länger als 6 Monate leerstehenden Wohnungen entsprechend Ziffer 3 des Auftrags der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.02.2014 (siehe hierzu die folgenden Ziffern 3 und 4 des Vortrags) soll zunächst die zeitliche Komponente der Wohnungsleerstände beleuchtet werden.

Diese Erhebung erfolgt unabhängig von der bisherigen Kategorisierung der betreffenden Wohnungen nach Zwischennutzungspotentialen, d.h. Kategorie-übergreifend und zeigt auf, dass der weitaus größte Teil des derzeit leerstehenden Wohnraums kurzfristig in die Umsetzungsphase eintreten wird und in unmittelbarem Zusammenhang mit anstehenden oder bereits begonnenen Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen steht.

Ziel der Analyse ist es, in einer überblicksmäßigen Darstellung den Anteil derjenigen Wohnungen aufzuzeigen, bei denen voraussichtlich noch vor dem Jahresende die den Leerstand begründende Maßnahme beginnen wird. Die Möglichkeiten einer vorübergehenden Zwischennutzung bis zum Beginn einer Baumaßnahme werden insbesondere durch die Zeitspanne bis zum Beginn der Baumaßnahme (möglicher Zwischennutzungszeitraum), allerdings auch durch den Zustand der Immobilie, die rechtlichen Verhältnisse und die Nutzungsart (Kategorienbetrachtung s. o.) beeinflusst. Obgleich eine Zwischennutzung gemäß dem Stadtratsauftrag vom 19.02.2014 auch bei Wohnungen, die kürzer als 6 Monate bzw. unter Einbezug der Vorarbeiten und Vermittlungsbemühungen 9 Monate leerstehen, angestrebt bzw. in Betracht gezogen wird, vermittelt der Anteil dieser temporär leerstehenden Wohnungen dennoch ein deutliches Bild über die grundsätzlich schwierige Realisierbarkeit von Zwischennutzungen des aufgezeigten Wohnungsbestands. Auf der anderen Seite erhält man durch die Betrachtung derjenigen Wohnungen, die länger als 6 Monate leerstehen, einen guten Eindruck von den strukturellen Hintergründen längerer Wohnungsleerstände.

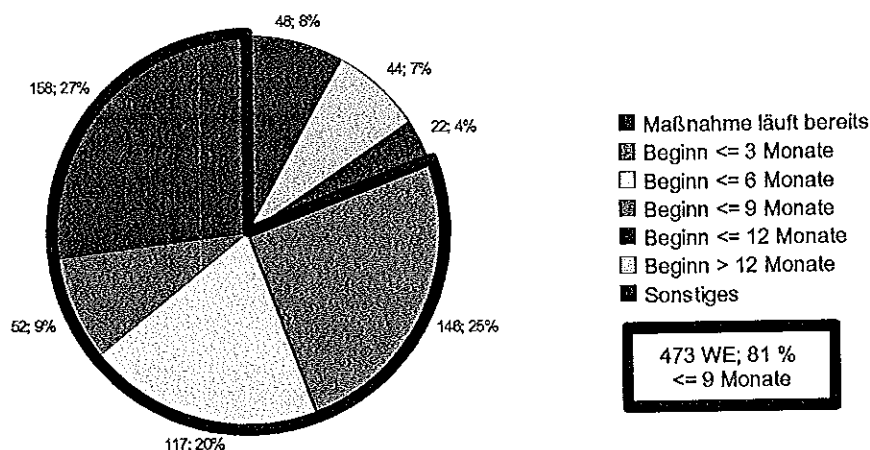
Einen Überblick über die verbleibenden Leerstandsdauern bis zum Beginn der Maßnahmen aller gemeldeten Wohnungen vermittelt die auf der nächsten Seite dargestellte Tabelle 1.

Tabelle 1: Anzahl leerstehender WE gegliedert nach Zeitspannen bis zum Maßnahmenbeginn								
	Maßnahme läuft bereits	Beginn <= 3 Monate	Beginn <= 6 Monate	Beginn <= 9 Monate	Beginn <= 12 Monate	Beginn > 12 Monate	Sonstiges	Summe
Kategorie 1	11	4	0	4	12	23	3	57
Kategorie 2	18	35	6	3	10	21	14	107
Kategorie 3	114	2	110	125	0	0	16	367
Kategorie 4	6	8	0	14	0	0	9	37
Kategorie 5	9	3	1	0	0	0	6	19
Gesamt	158	52	117	146	22	44	48	587
Gesamt gruppiert	473				66		48	587
Prozentualer Anteil	27%	9%	20%	25%	4%	7%	8%	100%
Prozentualer Anteil gruppiert	81%				11%		8%	100%

Grafik zu Tabelle 1:

Anzahl der Wohnungen gegliedert nach Maßnahmenbeginn

Stand: 31.03.2014



Aus der detaillierten Darstellung der verbleibenden Leerstandsdauern vor Beginn der (Gegen-) Maßnahme (größtenteils umfassende Sanierung, Abbruch- und Neubaumaßnahmen) in Tabelle 1 wird deutlich, dass es sich hauptsächlich um temporäre Leerstände handelt, d. h. die Dauer einer potentiellen Zwischennutzung in **81 % der Fälle** zum Stand 31.03.2014 **weniger als 9 Monate** beträgt. Es existieren indes auch Einzelfälle, bei denen derzeit kein Maßnahmenbeginn genannt werden konnte und die nachfolgend im Einzelnen erläutert werden.

a) Kurzfristiger Maßnahmenbeginn (Beginn >= 0 und <= 9 Monate)

Ende 2014 werden in 81 % der Fälle die Maßnahmen in der Umsetzungsphase bzw. zum Teil schon abgeschlossen sein. Davon haben Bau- und Vermietungsmaßnahmen bei 210

der insgesamt 587 leerstehenden Wohneinheiten bereits begonnen oder sollten zum Stand 31.03.2014 innerhalb von 3 Monaten starten. Dies entspricht allein schon 36 % des gesamten dargestellten Wohnungsleerstandes. Innerhalb eines halben Jahres (6 Monate) sind bereits **327** ursprünglich leerstehende Wohnungen – das sind 56 % des Leerstandes – im Maßnahmenbeginn. Hinzu kommen noch **146** Wohneinheiten (25 %), deren Maßnahmenbeginn bis Ende des Jahres 2014 bevorsteht. Aufgrund der umfangreichen Bemühungen der beteiligten Stellen und der Ergebnisse der Expertenrunde sollen trotz der sehr kurzen potentiellen Zwischennutzungsdauer 19 dieser Wohnungen noch kurzfristig vermietet werden. Die zeitliche Betrachtung zeigt, dass eine Zwischennutzung darüber hinaus kaum realisierbar ist.

b) Mittelfristiger Maßnahmenbeginn (Beginn > 9 Monate)

Bei 11 % des Gesamtleerstandes bzw. 66 Wohnungen steht der Maßnahmenbeginn erst nach 9 Monaten (22 WE, 4 %) oder später (44 WE, 7 %) an. Da sich, sofern die baulichen Voraussetzungen gegeben sind, verstärkt die länger leerstehenden Wohnungsbestände für eine Zwischennutzung eignen, können künftig 35 dieser insgesamt 66 Wohnungen einer Zwischennutzung zugeführt werden. Weitere 31 Wohnungen kommen trotz umfassender Prüfungen von alternativen Nutzungsmöglichkeiten und Fördermöglichkeiten aus Gründen der Wirtschaftlichkeit für eine Zwischennutzung nicht in Betracht. Bei einer Gegenüberstellung der noch bis zur Maßnahme verbleibenden potentiellen Mietdauer, der entstehenden Kosten und der – häufig im Substandard geringen – Mieteinnahmen, fand sich bei diesen 31 Wohnungen keine wirtschaftliche Möglichkeit der kurzfristigen Vermietung (siehe hierzu die Ausführungen unter Ziffer 3.1).

c) Einzelfälle

Es verbleiben 48 Wohnungen (Sonstiges, 8 %), bei denen der Maßnahmenbeginn, z. B. aufgrund ausstehender rechtlicher Klärung, noch nicht genau eingegrenzt werden kann.

- In 21 Fällen (rd. 46% der Einzelfälle) handelt es sich um leerstehende Wohnungen in Anwesen, bei denen vor der Umsetzung einer Sanierungsmaßnahme ein Stadtratsbeschluss bzgl. einer Machbarkeitsstudie, eines Entwicklungskonzepts etc. erforderlich ist und daher ein Maßnahmenbeginn derzeit noch nicht absehbar ist. Dies betrifft u.a. das Anwesen Müllerstraße 4. Die Anwesen Keferstraße 24, Rothmundstraße 3 und Kreuzstraße 9 (siehe hierzu auch Ziffer 1) werden dem Stadtrat noch in diesem Jahr zur Entscheidung über die verschiedenen Konzepte vorgelegt.
- Für die 3 Wohnungen in der Sachsenstraße, Fasangartenstraße und der Hartlebenstraße, die durch die GEWOFAG für das Kommunalreferat verwaltet werden, steht nach der Ermittlung des für eine Renovierung erforderlichen Kostenaufwands die Entscheidung über das weitere Vorgehen (kostenaufwändige Renovierung, Angebot zur Zwischenvermietung u.ä.) durch den Eigentümer

(Kommunalreferat) noch aus. Das Kommunalreferat wird hierzu in Abstimmung mit dem Sozialreferat und der GEWOFAG eine sachgerechte Entscheidung herbeiführen.

- Für 4 Wohnungen in der Bodenseestraße musste festgestellt werden, dass eine Zwischennutzung nach fachlichen Gesichtspunkten unwirtschaftlich ist, zudem hat das Wohnungsamt eine nachrangige Priorität der Belegung festgelegt. In Kürze werden daher Abstimmungsgespräche über das weitere Vorgehen stattfinden.
- 2 Wohnungen in der Horemannstraße sind aufgrund der vom Umspannwerk ausgehenden Emissionen nicht mehr als Wohnraum geeignet. Daher wird zunächst die Verlegung der 10 kV-Anlage geprüft, danach wird das Bestandsgebäude abgerissen und neu gebaut. Eine Einschätzung des zeitlichen Ablaufs ist aufgrund der komplexen Situation derzeit noch nicht möglich.
- Die in der Heinrich-Geißler-Straße und Birkenleiten gelegenen 4 Wohnungen sollen künftig durch das Referat für Bildung und Sport genutzt werden. Das Anwesen Birkenleiten soll abgerissen und statt dessen eine Kindertagesstätte errichtet werden. Das Anwesen Heinrich-Geißler-Straße soll nach dem Auszug der letzten Mietpartei ebenfalls als Krippe genutzt werden. Verbliebenen Mieterinnen und Mietern soll eine passende Umsetzwohnung angeboten werden. Eine Zwischennutzung bis zur endgültigen Nutzung als Kinderkrippe ist aus fachlicher Sicht unwirtschaftlich, da die kalkulierten Kosten der Instandsetzung bei ca. 300.000 € liegen. Danach werden die Wohnungen nicht mehr als Mietwohnungen genutzt.
- Das in der Herterichstraße leerstehende Gewerbeobjekt wird ab Mitte Juli 2014 einem Träger der freien Wohlfahrtspflege zur Zwischennutzung für die Unterbringung unbegleiteter minderjähriger Flüchtlinge für die Dauer von 3 Jahren überlassen. Anschließend wird das Anwesen abgerissen und wird im Rahmen von KomPro B neu bebaut.
- 1 Wohnung im Schliemannweg wurde durch die SWM für eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von der GWG angemietet. Die weitere Nutzung ist noch nicht geklärt.
- 1 Wohnung in der Einsteinstraße soll künftig verpachtet werden. 2 Wohnungen in der Oberen Grasstraße und in Poing stehen zum Verkauf.
- Eine Wohnung in der Dachauer Straße befindet sich in einem baulich schlechten Zustand. Es wurde Bedarf für eine stadtinterne Nutzung (Baubüro für Kreativquartier) gemeldet. Die Prüfung wurde abgeschlossen. Die Wohnung wird wieder regulär vermietet.
- In 1 Wohnung in der Von-Reuter-Straße sind technische Fragen zu klären. Für 1 Wohnung in der Quellenstraße muss ein baulicher Lösungsansatz gefunden werden.
- 2 Wohnungen am St. Pauls Platz und in der Zornedinger Straße werden als Ausweichwohnungen genutzt.

- Bei 2 Wohnungen in der Lachmannstraße und der Weyprechtstraße sind die Nachlassklärungen noch nicht abgeschlossen.
- 1 Wohnung im Manzingerweg: Das Anwesen ist nur im Teileigentum der Landeshauptstadt München, d.h. die Landeshauptstadt München hat nicht die alleinige Verfügungsgewalt. Seit Jahren werden mit den Erben der Miteigentümerin Erwerbsverhandlungen geführt, die aber aufgrund finanzieller Differenzen noch nicht abgeschlossen werden konnten. Das Gebäude befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet und soll nach dem Erwerb zum weiteren Ausbau der Grünanlage abgerissen oder aber für Öffentlichkeit nutzbar gemacht werden. Eine Bestätigung von 1997, dass es sich nicht um Wohnraum im Sinne der Zweckentfremdungssatzung handelt, liegt vor. Ein Negativattest wurde erteilt.
- 1 Wohnung in der Pettenkoferstraße: Nach dem es sich bei dem o.g. Anwesen um das ehemalige Waschhaus mit lediglich 50 m² nachträglich provisorisch errichteter Wohnfläche handelt, ist eine Zwischennutzung in diesem Zustand derzeit nicht möglich. Für die notwendige Instandsetzung fehlen der Stiftung die finanziellen Mittel. Eine Kreditaufnahme ist kommunalrechtlich für nicht-investive Maßnahmen nicht möglich. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Anwesen um ein Liebhaberobjekt. Für einen privaten Erwerber, der das Anwesen nicht unter Renditegesichtspunkten sehen muss, ergeben sich durch Nutzung noch nicht ausgebauter Flächen bessere Verwertungsmöglichkeiten. Die Stiftung strebt daher eine Teilung des Grundstücks und Vergabe des Rückgebäudes im Erbbaurecht an.
- 2 Wohnungen in der Eversbuschstraße 155 werden derzeit hinsichtlich künftiger Verwertungsmöglichkeiten überprüft. Zur Diskussion stehen städtische Nutzungsvarianten sowie der Verkauf.

3. Wohnungsleerstände zum 31.03.2014 – Bericht in der Systematik der Kategorisierung gemäß Beschlüssen der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013 und 19.02.2014

3.1. Meldung der aktuellen Wohnungsleerstände

Diese Beschlussvorlage beinhaltet einen Bericht in Form von Tabellen mit allen Leerständen, die zum Stichtag 31.03.2014 länger als sechs Monate bestehen:

- Leerstandstabellen GWG (Anlage 1),
- Leerstandstabellen GEWOFAG (Anlage 2),
- Leerstandstabelle Kommunalreferat (Anlage 3),
- Leerstandstabelle Sozialreferat (Anlage 4).

Die Bedeutung der Stadtbezirksnummern ist im Anhang dargestellt (Anlage 6).

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat zum 31.03.2014 für die Stadtwerke München GmbH im eigenen Bestand keine Leerstände auszuweisen.

Aus den vorliegenden Meldungen der länger als 6 Monate leerstehenden Wohneinheiten (Anlagen 1 bis 4) ergibt sich zusammenfassend folgendes Bild:

Zum 31.03.2014 gab es insgesamt 587 länger als 6 Monate leerstehende Wohnungen, das sind 0,93 Prozent des gesamten städtischen Wohnungsbestandes von rund 63.000 Wohnungen bzw. 0,08 % bezogen auf den Gesamtbestand der Wohnungen in München von 762.470 Wohnungen gemäß Zensus 2011.

Größtenteils - bei 473 Wohnungen (81 % des leerstehenden städtischen Wohnungsbestandes) - handelt es sich um baulich bedingten Leerstand, bei dem die Sanierung / Modernisierung / Abbruch und anschließender Neubau in unmittelbarer zeitlicher Nähe (längstens 9 Monate zum Stand 31.03.2014) bevorsteht bzw. bereits begonnen wurde. Dieser Investitionsbestand steht bis auf 19 Wohnungen (siehe Ziffer 2.2.a) für Zwischennutzungszwecke nicht zur Disposition.

3.2. Entwicklung der Wohnungsleerstände

Die Entwicklung der Wohnungsleerstandszahlen nach der bisherigen Definition in Kategorien wird nachfolgend in Tabelle 2 dargestellt.

Tabelle 2												
Zwischennutzung, Vergleich 31.12.2013 und 31.03.2014												
	Anzahl leerstehende WE		Kategorie 1 (möglich, wird angestrebt)		Kategorie 2 (wirtschaftlich nicht sinnvoll (substandard))		Kategorie 3 (nicht möglich wegen Sanierung)		Kategorie 4 (nicht möglich wegen anderweitiger Nutzung)		Kategorie 5 (Sonder-/ Einzelfall)	
	Stand 31.12.2013	Stand 31.03.2014	Stand 31.12.2013	Stand 31.03.2014	Stand 31.12.2013	Stand 31.03.2014	Stand 31.12.2013	Stand 31.03.2014	Stand 31.12.2013	Stand 31.03.2014	Stand 31.12.2013	Stand 31.03.2014
GWG												
eigener Bestand	294	329	2	35	148	1	139	287	5	5	0	1
Verwaltung für KoR	5	5	0	0	0	0	4	4	1	1	0	0
Verwaltung für MGS	17	17	0	0	0	14	16	2	0	0	1	1
GEWOFAG												
eigener Bestand	214	114	3	2	153	60	32	32	25	18	1	2
Verwaltung für KR	22	23	0	9	7	5	2	2	8	5	5	2
Verwaltung für SR	43	45	2	9	23	19	11	10	2	4	5	3
Verwaltung für RAW, SWM	14	11	2	0	5	6	2	2	4	2	1	1
Kommunalreferat	36	40	1	2	2	2	24	26	1	2	8	8
Sozialreferat	8	3	0	0	0	0	7	2	0	0	1	1
Referat für Arbeit und Wirtschaft, SWM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	653	587	10	57	338	107	237	367	46	37	22	19

Die zum 31.03.2014 länger als sechs Monate leerstehenden 587 Wohneinheiten (0,93

Prozent des gesamten städtischen Wohnungsbestandes) teilen sich wie folgt hinsichtlich der Zwischennutzungskategorien auf (die in Klammern gesetzten %-Angaben beziehen sich auf den stadteigenen Wohnungsbestand inkl. GWG und GEWOFAG von rd. 63.000 WE):

Hierzu im Einzelnen:

- In 367 Fällen (62,5 %) ist eine Zwischennutzung wegen bereits begonnener Sanierungsmaßnahmen nicht möglich, oder die Wohneinheit ist ohne Sanierung nicht bewohnbar (z. B. Asbest, Statik, Brandschutz o. ä.). Siehe Tabelle 2, Kategorie 3.
- In 107 Fällen (18,3 %) ist eine Zwischennutzung nach Darstellung wirtschaftlich nicht sinnvoll, da die Herrichtungskosten im Verhältnis zur verbleibenden Nutzungsdauer zu hoch sind. Siehe Tabelle 2, Kategorie 2.
- 57 Wohnungen (9,7 %) können nach Sachstand einer Zwischennutzung zugeführt werden. Siehe Tabelle 2, Kategorie 1.
- Bei 37 Wohnungen (6,3 %) ist eine Zwischennutzung nicht sinnvoll, da für diese Wohnungen eine spezielle langfristige Nutzung angestrebt wird, z. B. als Ausweichwohnung für von Sanierungsmaßnahmen betroffene Mieterinnen und Mieter, für eine Gewerbenutzung oder die künftige Nutzung als Senioren-WG. Siehe Tabelle 2, Kategorie 4.
- In 19 Fällen (3,2 %) handelt es sich um die beschriebenen Sonder-/Einzelfälle, die keiner Kategorie zugeordnet werden können, weil sie z.B. im unbewohnten Zustand verkauft werden sollen. Siehe Tabelle 2, Kategorie 5.

Die Fortschreibung der Zwischennutzungsmöglichkeiten seit dem Stichtag 31.12.2013 zeigt deutliche Veränderungen in den Kategorien 2 und 3 und bestätigt, dass der weitaus größte Teil der Leerstände durch anstehende umfassende Sanierungsmaßnahmen sowie Abbruch und Neubau bedingt ist.

Zum einen führt dies dazu, dass bei einer Großmaßnahme nach Erreichen des vollständigen Leerstands unverzüglich die Abrissarbeiten beginnen und sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen drastisch verringert (z.B. Passauerstraße 107 - 125).

Andererseits steigt die Zahl der in Kategorie 3 eingeordneten Wohneinheiten (in Sanierung befindlich oder vor Sanierung nicht bewohnbar), je näher der Beginn einer Maßnahme rückt (z.B. Garmischer- / Krüner- / Hinterbärenbadstraße).

Diese Zahlen verdeutlichen den vornehmlichen Auftrag der städtischen Wohnungsbauunternehmen zur Sanierung und Instandsetzung des vorhandenen Wohnungsbestandes und dadurch Schaffung von Wohnraum zu erschwinglichen Preisen für Münchner Bürgerinnen und Bürger. Durch Abbruch und Neubau wird die Zahl der Wohnungen mit zeitgemäßem Wohnstandard erhöht und zudem ein positiver Beitrag zur Unterstützung der städtebaulichen Entwicklung geleistet, wie in den Vorlagen für die Vollversammlung des Stadtrates am 18.12.2013 und 19.02.2014 ausführlich dargelegt.

Der Abbruch / Neubau und die umfassenden, den Wohnwert erhöhenden Sanierungsmaßnahmen bedingen zwangsläufig eine gewisse Anzahl an leerstehenden Wohnungen, die seitens der städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorgehalten werden müssen, um den jeweiligen von Maßnahmen betroffenen Haushalten Ersatzwohnungen (mindestens 3 Angebote, möglichst im gleichen Stadtviertel) zur Verfügung zu stellen. Um die abzubrechenden Gebäude freiziehen zu können, wird nach den Erfahrungen der Gesellschaften zudem ein Zeitraum von ein bis zwei Jahren benötigt.

Die Einstufung von nunmehr insgesamt 57 Objekten (9,7 % der bestehenden Wohnungsleerstände) in Kategorie 1, also grundsätzlich für eine Zwischennutzung geeignet, unterstreicht die Anstrengungen aller Beteiligten, künftig so gut wie möglich Leerstände zu vermeiden. Im Vergleich dazu wurde bei der Berichterstattung am 19.02.2014 nur bei 10 Wohnungen (1,5 % der Wohnungsleerstände) eine Zwischennutzung für möglich erachtet.

Insgesamt lässt sich daraus folgern, dass – mit Ausnahme der unter Ziffer 1 aufgeführten ursprünglich nicht akzeptablen Einzelfälle, deren Beseitigung bereits auf den Weg gebracht wurde – keine städtische Mietwohnung dem regulären Wohnungsmarkt durch nicht akzeptablen Leerstand entzogen ist.

Es handelt sich, wie bereits dargelegt, bei 473 Wohneinheiten und somit 81 % der Leerstände um baulich bedingten Leerstand, bei dem die Sanierung / Modernisierung / Abbruch und anschließender Neubau in unmittelbarer zeitlicher Nähe (längstens 9 Monate zum Stand 31.03.2014) bevorsteht bzw. bereits begonnen wurde.

3.3. Wohnungsleerstände im Zeitvergleich

Im Vergleich zum Leerstandsbericht vom 19.02.2014 zum Stand 31.12.2013 sind folgende Veränderungen festzustellen:

Tabelle 2				
Wohnungsleerstände im Zeitvergleich				
	Anzahl leerstehende WE zum 31.12.2013	Abgänge	Zugänge	Anzahl Leerstände zum 31.03.2014
GWG				
eigener Bestand	294	3	38	329
Verwaltung für KoR	5	0	0	5
Verwaltung für MGS	17	0	0	17
GEWOFAG				
eigener Bestand	214	121	21	114
Verwaltung für KoR	22	3	4	23
Verwaltung für Stiftungen	43	2	4	45
SWM	14	4	1	11
Kommunalreferat	36	1	5	40
Sozialreferat	8	5	0	3
SWM	0	0	0	0
Summe	653	139	73	587

3.4. Zugänge seit dem 31.12.2013

Zum Stand 31.03.2014 stehen insgesamt 73 Wohnungen seit länger als sechs Monaten leer, die in der Liste mit Stand 31.12.2013 vom Bericht in der Vollversammlung des Stadtrates am 19.02.2014 noch nicht enthalten waren. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Wohnungen in Objekten, deren Baubeginn zum Abbruch und Neubau in Kürze bevorsteht, wie z.B. an der Garmischer- / Krüner- / Hinterbärenbadstraße.

3.5. Abgänge seit dem 31.12.2013

Im Vergleich zum Berichtsstand 31.12.2013 sind 139 Wohnungen aus den Leerstandslisten abgegangen. Die Abgänge teilen sich auf in 32 Vermietungen bzw. Zwischennutzungen, Umnutzungen (z.B. Umnutzung als Lager von 3 WE an der Hörselbergstraße) und Verkäufe (1 WE in der Friedenstraße in Poing, 1 WE in der Schussenrieder Straße). In der Passauerstraße haben die Abrissarbeiten begonnen, deswegen entfallen weitere 105 WE.

4. Initiative Zwischennutzungspotentiale – Ergebnisse aus der Expertenrunde

Zielsetzung des Stadtrates und der Verwaltung ist es, wie in den Stadtratsvorlagen vom 18.12.2013 und 19.02.2014 ausgeführt, Mietwohnungslöerstände soweit als möglich von vorneherein zu vermeiden und das Instrument einer Zwischennutzung extensiv anzuwenden.

In der Sitzung der Vollversammlung des Stadtrates am 19.02.2014 wurde bereits über die Initiative Zwischennutzung berichtet, durch die die Zugangskriterien und Voraussetzungen (Parameter) für mögliche Zwischennutzungen erneut auf den Prüfstand gestellt werden sollten, verbunden mit der Prüfung von geeigneten Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten.

Ziel dieser Prüfung war und ist die Identifizierung der

- geeigneten Personenkreise als Übergangsmieterinnen/Übergangsmieter,
- baulichen Voraussetzungen (Mindeststandards),
- wirtschaftlichen Darstellbarkeit bzw. Kostendeckung

für die Realisierung einer Zwischennutzung.

Die „Expertenrunde-Zwischennutzungspotenziale“ (siehe Ziffer 3 des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates am 19.02.2014) mit Vertreterinnen und Vertretern des Sozialreferates, des Kommunalreferates, des Referates für Arbeit und Wirtschaft, der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG sowie des Referates für Stadtplanung und Bauordnung setzt sich in regelmäßigen Abständen detailliert mit dem Thema der Zwischennutzung sowie den genannten Handlungsfeldern auseinander. Zuletzt tagte die Expertenrunde am 29.04.2014.

Unabhängig von der Frage der grundsätzlich vorhandenen Möglichkeit einer Zwischennutzung gilt es auch, den Aspekt der Wirtschaftlichkeit gesondert zu betrachten.

Die Bemühungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, für den Abriss und Neubau vorgesehene Wohnungen bis zum tatsächlichen Baubeginn einer grundsätzlich möglichen Zwischennutzung zuzuführen, unterliegen dem Erfordernis der Kostendeckung. Zu diesem Zweck führten die Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG umfassende Wirtschaftlichkeitsanalysen durch. Auf Basis dieser Ergebnisse wurden im Dialog mit städtischen Stellen geeignete Personenkreise und Finanzierungsmöglichkeiten identifiziert.

Ein besonderes Augenmerk wurde gemäß dem gemeinsamen Ergänzungsantrag der SPD Stadtratsfraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - rosa Liste in der Vollversammlung des Stadtrates am 19.02.2014 auf eine Zwischenbelegung durch Träger der Jugendhilfe gelegt. Die zusammengetragenen Informationen zu möglichen Maßnahmen wurden anschließend in der Expertenrunde hinsichtlich ihrer Machbarkeit sowie der weite-

ren Vorgehensweise diskutiert. Erste Kooperationen wurden bereits angestoßen bzw. begonnen.

Nachfolgend werden die bisherigen Informationen, Zwischenergebnisse und Maßnahmen näher erläutert.

4.1. Ergebnisse der Detailanalyse zur Wirtschaftlichkeit von Zwischennutzungen

Die Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG hatten sich zwischenzeitlich damit befasst, die im Leerstandsbericht vom 19.02.2014 dargestellten 338 der Kategorie 2 zugeordneten Wohnungen nochmals einer auf den jeweiligen Einzelfall bezogenen Detailprüfung zu unterziehen. Mit der Kategorie 2 werden grundsätzlich alle länger als 6 Monate leerstehenden Wohnungen bezeichnet, bei denen eine Zwischennutzung im Prinzip möglich, aber wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Die verbleibenden Wohnungsleerstände, die unter die Zwischennutzungskategorien 3 bis 5 fallen, scheiden für eine Zwischennutzung aufgrund

- mangelnder Verkehrssicherheit,
- dem kurz bevorstehenden Beginn der Sanierungs- oder Abriss- und Neubaumaßnahme oder
- der grundsätzlichen Nutzung, z.B. als Umsetzerwohnung

per se aus.

Infolge dieser Detailprüfung in Verbindung mit der Erschließung alternativer Zwischennutzungsmöglichkeiten (siehe Ziffer 4.2.) können 36 der zum 31.12.2013 der Kategorie 2 zugeordneten Wohnungen nunmehr einer Zwischennutzung zugeführt werden. Zudem werden 3 Wohnungen der ursprünglich in die Kategorie 4 eingeordneten und 6 Wohnungen der ursprünglich in die Kategorie 5 eingruppierten Wohnungen zum 31.03.2014 nun für eine Zwischennutzung vorgesehen.

Zum 31.03.2014 verbleiben 107 Wohnungen, deren kurzfristige Vermietung selbst unter Ausschöpfung aller Förder- und Nutzungsmöglichkeiten weiterhin nicht wirtschaftlich abbildbar ist, in der Kategorie 2.

Zu diesen 107 Wohnungen der Kategorie 2, aber auch zu den Wohnungen der Kategorie 1, wurden Berechnungsbeispiele von den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorgelegt und detaillierte wirtschaftliche Szenariobetrachtungen vorgenommen, die nachvollziehbar darstellen, unter welchen Voraussetzungen bzw. Gegebenheiten eine wirtschaftliche und zumindest kostendeckende Zwischennutzung möglich wäre.

Im Folgenden werden einige Berechnungsbeispiele dargestellt, wobei die Kosten bei GWG und GEWOFAG entsprechend dem baulichen Zustand der beschriebenen Beispielwohnung variieren.

4.1.1. Wirtschaftlichkeitsanalyse Zwischennutzungen der GEWOFAG

Im Rahmen einer laufenden Großmodernisierung inkl. Aufstockung von Häuserblöcken, wie z.B. die Wohnanlage **Führichstraße/Rupertigaustraße**, sind Zwischennutzungspotentiale nur begrenzt vorhanden.

Am Beispiel einer 2-Zimmer-Wohnung mit 50 m² Wohnfläche in der Führichstraße 15 kann die herrschende Diskrepanz zwischen anfallenden Kosten und zu erwartenden Einnahmen (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung) verdeutlicht werden:

Mindeststandard

Die Kosten für die notwendigsten baulichen Maßnahmen zur Gewährleistung der Bewohnbarkeit - abweichend vom üblichen GEWOFAG-Standard - beliefen sich im Beispielfall auf insgesamt rund 12.700 €. Im Beispielfall müssten, um eine Bewohnbarkeit herzustellen, mindestens eine E-Tellsanierung inkl. Einbau von Schaltnetzgeräten und Maurerarbeiten durchgeführt, PVC-Böden erneuert und Wände und Fliesen überarbeitet werden. Bei den zu erwartenden Mieteinnahmen (monatlich 337,50 EUR) amortisierten sich die entstehenden Kosten nach einer Mietdauer von rund 39 Monaten. Die mögliche Zwischennutzungsdauer betrüge im beschriebenen Beispielfall jedoch maximal 18 Monate.

Beispielhaft wurden für die Wohnungsleerstände in der **Ludl-/ Senftenauerstraße** Kostenkalkulationen vorgelegt. Die fünf leerstehenden Wohnungen (derzeit in Kategorie 2 eingruppiert) könnten grundsätzlich – nach Herstellen der Verkehrssicherheit – einer Zwischennutzung zugeführt werden. Die Kosten hierfür sind mit rund 15.000 € kalkuliert. Bei einer möglichen Zwischennutzungsdauer von rund 20 Monaten und kalkulierten Mieteinnahmen zwischen 6,23 €/m² und 6,53 €/m² hätte dies einen negativen Ertrag zur Folge, da die Umbaukosten die Mieteinnahmen übersteigen würden. Ohne die Möglichkeit eines Finanzierungsausgleichs ist keine wirtschaftliche Zwischennutzung realisierbar.

Drei in der **Wagnerstraße** leerstehende Wohnungen (derzeit in Kategorie 2 eingeordnet) sind nach Herstellung der Verkehrsfähigkeit grundsätzlich für eine Zwischennutzung geeignet, sofern eine Art der Zwischennutzung gefunden wird, die wirtschaftlich darstellbar ist. Die Wohnungen wurden für die zunächst angedachte Zielgruppe der Studentinnen und Studenten zur Zwischennutzung instand gesetzt; Belegungsbemühungen führten allerdings bislang zu keinem positiven Abschluss (siehe hierzu Ziffer 4.2.2).

Die vier bisher leerstehenden Wohnungen am **Schreberweg** (in der Verwaltung der GEWOFAG befindlich und bislang in Kategorie 5 eingeordnet) wurden hinsichtlich einer möglichen Zwischennutzung untersucht und die Kosten für die notwendige vorherige Instandsetzung mit rund 70.000 € ermittelt. Die daraufhin folgende Abstimmung des weiteren Vorgehens mit dem Eigentümer (Kommunalreferat) zur Realisierung einer Zwischenbelegung ist bereits erfolgt. Diese ist für 01.08.2014 vorgesehen.

4.1.2. Wirtschaftlichkeitsanalyse Zwischennutzungen der GWG München

Die länger als 6 Monate leerstehenden Wohnungen der GWG sind mehrheitlich Substandard-Wohnungen, ohne Bad und Sammelheizung.

Die Mindestvoraussetzungen einer Zwischenvermietung werden am Beispiel der **Wohnsiedlung Harthof** verdeutlicht:

Die Wohnungen aus dem Baujahr 1940 waren bauseitig nicht mit Bädern ausgestattet. Da die einzelnen Wohnungen untereinander nicht vergleichbar sind, ist eine allgemeine Aussage zu Herrichtungskosten zur Zwischenvermietung nur bedingt möglich. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten (E-Check, teilweise Erneuerung der Elektroverkabelung, Gasprüfung etc.), sind nach Darstellung der GWG im günstigsten Fall 1.000 € für eine Wohnung zu veranschlagen; für Malerarbeiten, Fußbodenausbesserungen und Reinigung der Wohnung wären dies zudem mindestens rd. 2.000 €. Der Einbau von Bädern ist nur bedingt möglich, da die Grundrisse regelmäßig keinen Baderaum vorsehen. Für den Einbau einer Standdusche in der Küche (Wasser, Abwasser und Stromversorgung sind hier regelmäßig vorhanden) sind ca. 900 € einzuplanen. Die weitere Möblierung der Wohnung erfolgt dann durch die etwaigen möglichen Nutzerinnen und Nutzer. Zusammenfassend fallen im günstigsten Fall rd. 4.000 € an, um eine verkehrssichere Zwischennutzung einer Wohnung im Substandard zu ermöglichen.

Nach Erfahrungen der GWG nehmen Wohnungssuchende mit einem Vormerkbescheid für eine geförderte Wohnung diese ohne Ausstattung (ohne Bad, mit Ofenheizung) regelmäßig nicht an. Bis vor ca. 10 Jahren wurden einzelne Wohnungen, z. B. für die Stadtwerke München oder das Amt für Wohnen und Migration einzelmodernisiert und mit Bad und Gasetagenheizung ausgestattet (Kostenanfall pro Wohnung ca. 13.000 EUR). Seit ca. 10 Jahren werden für diese Kooperationspartner keine Modernisierungen mehr durchgeführt, da seitens der GWG München keine Standzeitgarantie von 10 Jahren mehr gegeben werden kann.

Weitere potentielle Kooperationspartner, wie z.B. freie Träger der Jugendhilfe, benötigen regelmäßig eine langfristige Wohnperspektive für das zu versorgende Klientel und zeigten sich nach den bisherigen Erfahrungen an kurzfristigen Anmietungen ohne Anschlussperspektive wenig bzw. nicht interessiert.

So wurde der bei den Stiftungsimmobilien bestehende Leerstand noch einmal systematisch zusammen mit freien Trägern der Wohlfahrtspflege begangen, um alle Möglichkeiten einer eventuell möglichen Zwischennutzung auszuloten. Nach anfänglichem großen Interesse hat sich allerdings herauskristallisiert, dass Wohnraum, der erst noch umfassend instandgesetzt werden muss, für die Träger wirtschaftlich nicht darstellbar ist, wenn der Nutzungszeitraum zu kurz ist. Ein Zeitraum von unter 1 Jahr scheidet nach Einschätzung aller eingeschalteten freien Träger praktisch von vornherein aus.

Am 29.04.2014 fand mit den Vertretern des Amtes für Wohnen und Migration ein gemeinsamer Termin zur Besichtigung von vier zum Abbruch stehenden Wohnungen der GWG in der Dientzenhofenerstraße (Harthof) statt. Die Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 34 m² und 47 m² sind mit Gaseinzelofenheizung ohne Bad ausgestattet. Infolge des gemeinsamen Besichtigungstermins konnten GWG und das Amt für Wohnen und Migration übereinstimmend feststellen, dass grundsätzlich Möglichkeiten zur Zwischenbelegung vorhanden sind, sofern die mögliche Nutzungsdauer (ohne erforderliche Zeiträume für Instandsetzung bzw. Abbruchvorbereitung) mindestens zwölf Monate beträgt. Zudem müsste sichergestellt werden, dass zum Ende des Vertragsverhältnisses die jeweilige Wohnung wieder frei gemacht wird. Eine Verschiebung des geplanten Abbruchtermins und damit in der Folge eines Wohnungsneubaubeginns sollte auf jeden Fall vermieden werden. Die GWG ist in diesen Fällen für die Übergabe der Wohnungen in verkehrssicherem Zustand verantwortlich (Gas-, Wasser- und Elektrocheck); Schönheitsreparaturen und weitere Instandhaltungsarbeiten würden nicht ausgeführt. Derzeit werden im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration die erforderlichen Schritte für eine Zwischennutzung dieser Wohnungen abgestimmt.

4.2. Alternative Übergangsmietverhältnisse

4.2.1. Ergänzungsantrag - Kooperation mit einem Träger der Jugendhilfe

Der Stadtrat beauftragte die Verwaltung am 19.02.2014 mit einem Ergänzungsantrag, zur Zwischennutzung leerstehender Wohnungen ein Konzept mit einem Träger der Jugendhilfe zu entwickeln. Verkehrssichere Wohnungen sollen bis zum planmäßigen Abriss/zur planmäßigen Sanierung des jeweiligen Gebäudes im Rahmen der Jugendhilfe belegt werden.

Zur Umsetzung dieses Auftrages fanden bereits konstruktive Gespräche zwischen Vertreterinnen und Vertretern des Referates für Stadtplanung und Bauordnung sowie des Sozialreferates (Stadtjugendamt, Amt für Wohnen und Migration, Mitarbeiter der Referatsleitung) statt. Dabei verständigte man sich darauf, dass der Stadtratsbeschluss auf eine Belegung von geeigneten leerstehenden Wohneinheiten mit „verselbständigten Jungen Erwachsenen“, die vormals in Einrichtungen der erzieherischen Jugendhilfe untergebracht waren, abzielt. Für diese Zielgruppe besteht nach Auskunft des Stadtjugendamtes ein großer Raumbedarf für verselbständigt Wohnen mit gewisser sozialpädagogischer Betreuung auf der Rechtsgrundlage des § 13 Abs. 3 Sozialgesetzbuch – Achtes Buch (SGB VIII).

Da einerseits eine bevorzugte Berücksichtigung dieser Zielgruppe für Zwischennutzungen im Rahmen des üblichen Vergabesystems des Amtes für Wohnen und Migration aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist und andererseits der o.g. Ergänzungsantrag nicht auf Einzelvergaben, sondern auf die Entwicklung eines Konzeptes unter Beteiligung freier Träger abzielt, muss das Sozialreferat zunächst in eigener Zuständigkeit ein solches

Konzept zur Zwischennutzung mit einem (bzw. mehreren) Trägern der Jugendhilfe erarbeiten. Dieses Konzept und dessen Umsetzung ist dann dem Kinder- und Jugendhilfeausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen.

Folgende Eckpunkte eines solchen Konzeptes mit dem Titel „Übergangswohnen für verselbständigte Junge Erwachsene“ wurden seitens des Sozialreferates bisher erarbeitet: So soll als Zwischennutzung leerstehender Immobilien auf der Grundlage des § 13 Abs. 3 SGB VIII ein pädagogisch begründetes Übergangswohnen zwischen engmaschiger sozialpädagogischer Betreuung im Rahmen der erzieherischen Hilfen und völlig verselbständigtem Leben mit einer maximalen Maßnahmedauer von zwei Jahren organisiert werden. Dabei werden geeignete Wohneinheiten an über Interessensbekundungsverfahren ermittelte freie Träger überlassen. Dies geschieht aufgrund der flexibleren Gestaltung, vor allem im Hinblick auf die Beendigung solcher Zwischennutzungen, mittels Gewerbemietraumverträgen. Die freien Träger setzen die Wohneinheiten selbst für o.g. Nutzung in Stand und übernehmen im Wege der Überlassung möglichst viele Verkehrssicherungspflichten. Anschließend belegen die freien Träger in eigener Zuständigkeit die Wohneinheiten mit o.g. Zielgruppe an zu verselbständigende Junge Erwachsene. Diese Maßnahmen werden gem. §§ 13 Abs. 3, 78 ff. SGB VIII vom Stadtjugendamt mittels Tagessatz finanziert.

Mit diesem Konstrukt der Zwischenschaltung freier Träger zur Sicherstellung von Zwischennutzungen, die sozialen Zwecken dienen, wurden bereits bei Immobilien der Stiftungsverwaltung sowie des Kommunalreferats sehr gute Erfahrungen gemacht, da sich die freien Träger hierbei als zuverlässige und innovative Kooperationspartner bewährt haben.

In zweckentfremdungsrechtlicher Hinsicht ist allein die tatsächliche Nutzung des Wohnraums entscheidend. Etwaige Zwischenüberlassungsverhältnisse können durchaus gewerblich sein, wenn der "Endnutzer" des Wohnraums diesen im Sinne des Zweckentfremdungsrechts bewohnt. Dies setzt nicht zwingend einen Mietvertrag gem. §§ 535 ff. BGB voraus. Das Bewohnen muss jedoch von gewisser Dauer (mehrere Monate) und mit der Begründung eines Lebensmittelpunktes in der Wohnung verbunden sein. Das Wohnen nach § 13 Abs. 3 SGB VIII kann diese Kriterien sicher erfüllen. Zusätzlich sollten entsprechende Verpflichtungen mit den ins Auge gefassten Trägern vereinbart werden.

Hinsichtlich des gesamten Vorschlags ist jedoch zu bedenken, dass sich eine Rentabilität für die Träger erst bei einer Mindestnutzungsdauer der leerstehenden Immobilien von mindestens 2-3 Jahren ergibt. Deshalb ist der Bestand an leerstehenden Wohneinheiten, die für dieses Konzept in Frage kommen, von vornherein als relativ gering einzuschätzen. Aufgrund seiner Flexibilität könnte sich dieses Konzept der Zwischennutzung jedoch gut für Wohneinheiten anbieten, die aufgrund von Generalsanierungen/Abriss und Neubau der Gesamtimmobilie künftig notwendig leer stehen, aber in einem guten baulichen Zustand verblieben sind.

Konkret plant das Sozialreferat folgende nächste Schritte im Hinblick auf die Konzepterstellung:

- Einladung des Stadtjugendamtes zu einem Gespräch mit allen freien Trägern, die Leistungen nach § 13 Abs. 3 SGB VIII erbringen: dabei Abfrage der grundsätzlichen Bereitschaft zur Mitwirkung an der Konzepterstellung, der Bauherrenkompetenz der freien Träger sowie der Mindestanforderungen an Wohneinheiten für die o.g. Nutzung gem. § 13 Abs. 3 SGB VIII;
- Konzepterarbeitung durch das Stadtjugendamt unter Einbindung freier Träger;
- Meldung des Stadtjugendamtes an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung über Mindestanforderungen an die benötigten Wohneinheiten (insbesondere mögliche Zwischennutzungsdauer und baulicher Zustand);
- Beschlussfassung über Konzept und Umsetzung im Kinder- und Jugendhilfeausschuss;
- Abschluss von zeitlich befristeten und flexibel kündbaren Gewerbemietraumverträgen im Rahmen eines Trägersauswahlverfahrens zwischen dem Stadtjugendamt und Trägern der Jugendhilfe, die die Wohneinheiten entsprechend instandsetzen und dann auf der Grundlage des § 13 Abs. 3 SGB VIII eigenverantwortlich mit verselbständigten Jungen Erwachsenen belegen.

4.2.2. Weitere mögliche Zwischennutzungsgruppen

a) Studentinnen und Studenten

Die bisherigen Bemühungen, leerstehende Wohnungen an Studentinnen und Studenten zwischen zu vermieten, gestalten sich nach Auskunft der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sehr schwierig.

So entspricht das Herrichten der Wohnungen im Mindeststandard, d.h. ohne Bad, mit Kaltwasseranschluss und mit Einzelöfen ausgestattet, nicht mehr den heutigen Anforderungen. Ein weiteres Hindernis stellt der oft zu kurze Zeitraum dar, in dem eine Wohnung für eine Zwischenbelegung zur Verfügung steht. So hat die GEWOFAG in der Wagnerstraße Wohnungen für eine Zwischenvermietung vorbereitet, diese konnten bisher aber nicht wie geplant an Studentinnen und Studenten vermietet werden. Als Hauptgrund wurde von den Studentinnen und Studenten vorgetragen, dass Investitionen in Möbel und Kücheneinrichtung bei einer Nutzungsdauer von unter einem bis zwei Jahren nicht sinnvoll erscheinen. Von der Anmietung einer Wohnung wird daher meist von vornherein abgesehen.

Auch die GWG berichtet über entsprechende Erfahrungen. Sowohl der Zustand der Substandardwohnungen als auch die Zeitbefristung eines möglichen Mietverhältnisses hielten Studentinnen und Studenten, aber auch soziale Einrichtungen, die eine Unterbringung wohnungsloser Menschen zu organisieren hatten, von Vertragsabschlüssen ab.

Dennoch bemüht sich die GWG aktuell erneut, zusammen mit einem Vertreter des Studentenwerkes München zeitlich befristete Zwischenvermietungen zu realisieren. Das Ergebnis bleibt abzuwarten und wird im nächsten Bericht vorgestellt.

b) Wohnungslose Haushalte

Bereits in der Vergangenheit wurde – bedingt durch die Wohnungssituation in München und des dadurch überlasteten Unterbringungssystems der Landeshauptstadt München – das Instrument der Zwischenvermietung genutzt. Seit dem 01.01.2013 konnten durch die Zwischennutzung von Wohneinheiten insgesamt 97 Haushalte – 160 Personen – in zumindest vorübergehend dauerhaften Wohnraum vermittelt werden. Das „Projekt Zwischennutzung“ zielt darauf ab, wohnungslose mietfähige Haushalte durch die Vermittlung der zentralen Wohnungslosenhilfe zumindest temporär in Wohnungen mit Mietvertrag zu vermitteln. Während der begrenzten Laufzeit der Mietverträge können die Haushalte, die während dieser Zeit laufend betreut werden, ihre Zuverlässigkeit und tatsächliche Mietfähigkeit unter Beweis stellen, so dass nach Ablauf der Zwischennutzungsdauer die Möglichkeit einer Umsetzung in eine öffentlich geförderte Wohnung der GWG bzw. GEWO-FAG besteht.

Unter dem Gesichtspunkt der sozialen Stabilisierung der Siedlungen wird auch bei der Zwischenvermietung auf die bestehende soziale Struktur geachtet. Daher sollte eine entsprechend engmaschige soziale Betreuung für sozial schwache oder hilfsbedürftige Mieterinnen und Mieter sichergestellt sein, sowie die Auswahl der Miethaushalte für eine temporäre Zwischenvermietung immer im Abgleich mit der im Gebiet vorhandenen sozialen Struktur aller Mieterinnen und Mieter erfolgen.

4.3. Optimierung der Zwischennutzungsmöglichkeiten

Für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist für die Umsetzung des ambitionierten Wohnungsneubauprogrammes von Bedeutung, dass das Herrichten von leerstehenden Wohnungen zur Zwischennutzung wirtschaftlich darstellbar ist und Kapitalmittel nicht in größerem Umfang gebunden werden, die Einschnitte in das Wohnungsneubauprogramm bedeuten könnten.

Ein geeigneter Ansatz für die Balance zwischen einerseits intensivierter Zwischennutzung und andererseits geringst möglichem Finanzaufwand für die städtischen Wohnungsbauunternehmen könnte eine Anpassung bzw. Optimierung des bisherigen Ablaufs im Rahmen von Abbruch- und Neubaumaßnahmen bieten (siehe hierzu Ziffer 4.3.2).

4.3.1. Rahmenbedingungen und Zielsetzungen von Quartiersentwicklungen im Bestand

Im Rahmen von Maßnahmen zur Quartiersentwicklung bei Siedlungen, z.B. der GEWO-FAG, müssen vereinzelt Gebäude abgebrochen werden, da eine Sanierung wirtschaftlich nicht umsetzbar ist. Neben der Verbesserung der Gebäudequalität (energetische Sanierung, Grundriss-Optimierungen, Balkonanbauten etc.) verfolgt die GEWOFAG bei Quar-

tiersentwicklungen dabei auch das Ziel, mit einer ausgewogenen Mieterstruktur zur sozialen Stabilität der Gebiete einen Beitrag zu leisten (siehe Ziffer 4.2.2 b). Hierzu werden durch die Errichtung von Ersatzgebäuden die entsprechenden Wohnungs- und Grundriss-typen in den Siedlungen ergänzt, die bisher nicht in ausreichendem Maße bzw. ausreichender Qualität vorhanden sind. Bei den Quartiersentwicklungen in Ramersdorf, Sendling und in der Siedlung an der Ludlstraße liegen die Schwerpunkte auf barrierefreien Wohnungen sowie auf Wohnungen für Familien mit Kindern. Freifinanzierte und München-Modell-Miete Wohnungen für Mieterinnen und Mieter mit mittleren Einkommens- und Bildungsschichten sind in diesen Wohnquartieren Bestandteil einer ausgewogenen, stabilen Bewohnerstruktur im Zuge der „Münchner Mischung“.

Für das Freiziehen der abzubrechenden Gebäude wird nach den Erfahrungen der Gesellschaften ein Zeitraum von ein bis zwei Jahren benötigt. Den Mieterinnen und Mietern werden passende Wohnungen entweder im direkten Umfeld oder in anderen Siedlungen der jeweiligen Gesellschaft angeboten. Die Miethöhe bleibt in diesen Fällen unverändert, die GEWOFAG bietet zudem umfangreiche Unterstützungen beim Umzug an. Dazu ist es notwendig, dass in anderen Gebäuden Ersatzwohnungen angeboten werden können, die gegebenenfalls auch strategisch für die Umsetzung anstehender Maßnahmen über einen überschaubaren Zeitraum (ca. 2-3 Monate) vorgehalten werden müssen.

4.3.2. Optimierung des Verfahrensablaufes bei Abriss und Neubau

a) Bisheriges Vorgehen

Bei bevorstehendem Abbruch eines Gebäudes werden bislang die Mietwohnungen Zug um Zug von den bisherigen Mietparteien freigemacht und jeweils unmittelbar nach dem Freiwerden von der Elektroinstallation und Wasserversorgung getrennt. Elektrozähler und -öfen werden ausgebaut, damit einerseits die Kosten für die Zählermieten, andererseits (Frost-) Schäden durch undichte Leitungen für andere noch bewohnte Wohnungen vermieden werden. Vordringliches Ziel ist es dabei, die Gebäude bis zum geplanten Abrisstermin vollständig leer gezogen zu haben und allen Mieterinnen und Mietern eine adäquate Ersatzwohnung zur Verfügung stellen zu können.

Um bereits leergezogene Wohnungen nun – wieder – einer kurzfristigen Zwischennutzung zuführen zu können, ist daher mit einem entsprechenden, Kosten verursachenden Aufwand verbunden.

b) Zukünftiges geplantes Vorgehen

Die GEWOFAG schlägt vor, diese Strategie zukünftig dahingehend zu verbessern, dass einzelne frei werdende Wohnungen in einem Gebäude nach Prüfung der Verkehrssicherheit (vor allem im Bereich der Elektrik) sukzessive zeitnah zum Auszug zur temporären Zwischennutzung dem Sozialreferat zur Verfügung gestellt werden. Das Abklemmen der Leitungen etc. würde somit unterbleiben. Sofern genügend Interessenten für den jeweiligen Zwischennutzungszeitraum vorhanden sind, könnte in diesen Fällen längeren Leer-

standszeiten insoweit entgegengewirkt werden. Es muss jedoch sichergestellt bleiben, dass die Zwischenbelegung mindestens zwei Monate vor dem jeweiligen Abrissbeginn endet und die Wohnung fristgerecht wieder leer steht, damit die geplanten Baumaßnahmen ohne Verzögerung angegangen werden können.

Bei einer umfangreichen Zwischennutzung bis nah an den Abrisstermin gilt es darüber hinaus zu berücksichtigen, dass die GEWOFAG für diese Mieterinnen und Mieter regelmäßig kaum noch Kontingente für eine evtl. notwendige weitere Umsetzung zur Verfügung stellen könnte.

4.4. Fazit aus der Initiative Zwischennutzungspotentiale

Grundsätzlich verdeutlichen die Rechenbeispiele der GEWOFAG mehrheitlich die fehlende Wirtschaftlichkeit einer möglichen Zwischennutzung leerstehender Wohnungen im GEWOFAG-Bestand, während die GWG aufgrund der Verwaltung zahlreicher Substandard-Wohnungen bei Einfachstrenovierung neben Wirtschaftlichkeitsaspekten auch den Schwierigkeiten einer mangelnden Nachfrage begegnen muss.

Zum Berichtsstand 31.03.2014 können 36 Wohnungen der im Detail überprüften zum Stand 31.12.2013 insgesamt 338 der Kategorie 2 zugeordneten Wohnungen künftig einer Zwischennutzung zugeführt werden und wurden mit der Kategorie 1 versehen. 107 der seit länger als sechs Monaten leerstehenden Wohnungen sind weiterhin der Kategorie 2 zugeordnet, da eine Zwischennutzung wirtschaftlich in keinem Fall darstellbar ist. Hierbei handelt es sich vorrangig um die bereits leerstehenden Wohnungen des Sanierungsgebietes Gollierstraße/Westendstraße. Der Großteil der verbleibenden, ursprünglich mit 2 kategorisierten Wohnungen, verschob sich in Kategorie 3 (siehe hierzu die Ausführungen zu den Maßnahmenbeginn unter Ziffer 2 des Vortrags).

Das Sozialreferat befasst sich derzeit mit der Konzepterstellung mit einem Träger der Jugendhilfe. Im Bereich der Stiftungsverwaltung ist aufgrund von Baurechtsklärungen, Bewertungen etc. eine gewisse Verwertungsdauer unvermeidbar. Da sich insbesondere Immobilien aus Nachlässen oft aber noch in einem guten Zustand befinden, eignen sie sich gut für eine Zwischenbelegung durch das Amt für Wohnen und Migration. Die Stiftungsverwaltung definierte gemeinsam mit dem Amt für Wohnen und Migration einen abgestimmten Prozess, der es ermöglicht, Zwischennutzungen bereits ab einer Dauer von 6 Monaten zu realisieren.

Von allen Beteiligten werden die bisherigen Verfahrensabläufe bei Abbruch- und Neubaumaßnahmen hinsichtlich Zwischennutzungen optimiert.

5. Zusammenfassung und Ausblick

Wie bereits dargestellt, handelt es sich beim größten Teil des aktuellen Wohnungsleer-

standes um baulich bedingten, erforderlichen Leerstand, um notwendige Sanierungsarbeiten durchführen bzw. die Gebäude für den geplanten Wohnungsneubau (mit zusätzlichen Wohnungen und Wohnflächen gegenüber dem Bestand) abbrechen zu können. Ausdrückliches Anliegen aller Beteiligten ist es, Wohnungsleerständen mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln zu begegnen und nach Möglichkeit bereits von vornherein zu vermeiden.

Deshalb arbeitet in der Konsequenz das Sozialreferat, Stiftungsverwaltung, nun bereits während der Nachlassabwicklung daran, nicht belegte Wohnungen zwischen zu nutzen. Des Weiteren ist seitens der städtischen Wohnungsunternehmen eine Änderung ihrer bisherigen Strategie im Rahmen des Leerzugs von zum Abriss und Neubau bestimmten Objekten vorgesehen (vergleiche Ziffer 4.3.2), die voraussichtlich zu einer Verstärkung der Zwischennutzung führen wird.

Dennoch wird es unverändert für dringend erforderlich erachtet, dass eine bestimmte Anzahl an leerstehenden Wohnungen von GWG und GEWOFAG im notwendigen Umfang vorgehalten werden, um Mieterinnen und Mietern, deren Wohnanlagen von Großmodernisierungsmaßnahmen betroffen sind, in eine Ersatzwohnung während der Maßnahme umsetzen zu können. Jeder von einer solchen Maßnahme betroffenen Mietpartei werden bisher 3 Ersatzwohnungen zur Auswahl angeboten. Da die Verpflichtung zur sozialverträglichen Umsetzung besteht, ist insofern ein bestimmter Vorhalte-Pool unverzichtbar.

Die Erhebung des zeitlichen Aspektes der bestehenden Wohnungsleerstände (siehe hierzu Ziffer 2) zeigt deutlich, dass der weitaus größte Teil der Leerstände in unmittelbarem Zusammenhang mit anstehenden oder bereits begonnen Sanierungsmaßnahmen steht.

Bis zum Ende des Jahres 2014 werden insgesamt 81 % der Fälle in der Umsetzungsphase der anstehenden Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahme sein.

Wie ausführlich dargestellt, ist in den Fällen, in denen eine Sanierungsmaßnahme relativ kurz- oder mittelfristig beginnt, eine Zwischennutzung kaum realisierbar. Damit stehen noch rund 19 % der Wohnungsleerstände - bei denen grundsätzlich ebenfalls Zwischennutzungen angestrebt werden - im unmittelbaren Fokus der Berichte.

Es wird dabei davon ausgegangen, dass die geplanten Maßnahmenbeginne eingehalten werden können.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Berichtszyklus anzupassen. Es wird vorgeschlagen, in Abweichung des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates am 18.12.2013 von der quartalsweisen Berichterstattung abzuweichen und den nächsten Bericht zum Stichtag 30.09.2014 zu verfassen und sodann dem Stadtrat im vierten Quartal 2014 vorzulegen.

Darin können die gemeldeten Maßnahmen evaluiert und über wesentliche, z.T. bereits in Gang gesetzte Entwicklungen - z.B. das Konzept mit einem Träger der Jugendhilfe - berichtet werden.

6. Antrag Nr. 08-14 / A 03792 „Aktuelle Sanierungsplanungen in der Gollierstraße 84, 86, 86a und Westendstraße 151“

Herr Stadtrat Andreas Lotte, Herr Stadtrat Alexander Reissl, Frau Stadträtin Claudia Tausend und Frau Stadträtin Ulrike Boesser haben am 13.11.2012 den Antrag Nr. 08-14 / A 03792 gestellt und darin gebeten, den aktuellen Stand der Planungen der GWG Städtischen Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) zur Sanierung der Wohngebäude in der Gollierstraße 84, 86, 86 a sowie in der Westendstraße 151 darzustellen.

Die Terminverlängerung bis zum Ablauf des 1. Halbjahres 2014 wurde beantragt und gewährt.

Zur inhaltlichen Stellungnahme wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.3. verwiesen, wonach das Anwesen Westendstraße 151 Teil eines Sanierungskonzeptes mit drei Bauabschnitten ist. Mit dem Baubeginn der umfassenden Modernisierung der Wohnanlage Westendstraße 151 wird im Januar 2015 begonnen. Mit dem Bauabschnitt Gollierstraße 86, 86a soll in Kürze begonnen werden. Die Instandsetzungsmaßnahmen des Bauabschnittes Gollierstraße 84 sind bereits beendet.

Dem Antrag Nr. 08-14 / A 03792 von Herrn Stadtrat Andreas Lotte, Herrn Stadtrat Alexander Reissl, Frau Stadträtin Claudia Tausend und Frau Stadträtin Ulrike Boesser vom 13.11.2012 wird mit dieser Vorlage entsprochen.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Nach der Satzung der Bezirksausschüsse ist in der vorliegenden Angelegenheit keine Befassung vorgesehen.

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 2.7.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Daten noch nicht vorlagen bzw. die Abstimmungsprozesse noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um die in der Vollversammlung des Stadtrates am 18.12.2013 geforderte Berichterstattung gewährleisten zu können.

Die Korreferenten, Herr Stadtrat Amlong für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Boesser für das Kommunalreferat, Herr Stadtrat Müller für das Sozialreferat sowie Herr Stadtrat Pretzl für das Referat für Arbeit und Wirtschaft und die zuständigen Verwaltungsbeiräte haben jeweils Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentinnen und Referenten

Wir beantragen Folgendes:

1. Von den Leerstandsberichten zum 31.03.2014 gemäß Ziffer 2 des Vortrags mit den Anlagen 1 bis 4 sowie den Veränderungen gegenüber dem Bericht an die Vollversammlung des Stadtrates am 19.02.2014 wird Kenntnis genommen.
2. Die berichtenden Dienststellen und Beteiligungsgesellschaften werden beauftragt, weiterhin auf die Reduzierung des Leerstands unter Zuhilfenahme der Zwischennutzung hinzuwirken, die genannten Zielsetzungen und Maßnahmen einzuhalten und deren Einhaltung zu überwachen.
3. Der Stadtrat beauftragt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Kommunalreferat, das Sozialreferat und das Referat für Arbeit und Wirtschaft den nächsten Bericht zum Stichtag 30.09.2014 im vierten Quartal 2014 dem Stadtrat vorzulegen. Der Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013 Ziffer 2 (Quartalsturnus) wird insofern modifiziert.
4. Das Sozialreferat wird beauftragt, zunächst den Kinder- und Jugendhilfeausschuss mit dem Ergebnis der Prüfung des von der Vollversammlung des Stadtrates am 19.02.2014 beschlossenen Ergänzungsantrages der SPD-Stadtratsfraktion und der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN – rosa liste, wonach mit einem Träger der Jugendhilfe ein Konzept zur Zwischennutzung leerstehender Wohnungen entwickelt werden soll, zu befassen.
Die Entscheidung wird in die Berichterstattung zum Wohnungsleerstand einfließen.
5. Der Antrag Nr. 08-14 / A 03792 von Herrn Stadtrat Andreas Lotte, Herrn Stadtrat Alexander Reissl, Frau Stadträtin Claudia Tausend und Frau Stadträtin Ulrike Boesser vom 13.11.2012 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentinnen/
die Referenten

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin
Referat für Stadtplanung und
Bauordnung

Frau Meier
Berufsm. Stadträtin
Sozialreferat

Herr Markwardt
Berufsm. Stadtrat
Kommunalreferat

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin
Referat für Arbeit und Wirtschaft

IV. Abdruck von I. mit III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. an das Direktorium HA II/V 1
3. An das Kommunalreferat
4. An das Sozialreferat
5. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
6. An das Personal- und Organisationsreferat
7. An die Stadtkämmerei
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 1
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG3
14. An die Geschäftsführung der GEWOFAG Holding GmbH
15. An die Geschäftsführung der GWG
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
16. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3